

## 開発用地定期借地権設定契約書（案）

広島県（以下「県」という。）は、県営上安住宅（仮称）整備事業（以下「本件事業」という。）の実施に当たって、（ 株式会社）（以下「開発用地運営事業者」という。）に対して開発用地に定期借地権を設定するため、開発用地運営事業者との間で平成[ ]年[ ]月[ ]日付け県営上安住宅（仮称）整備事業 仮基本協定（以下「本協定」という。）第33条の規定により、ここに開発用地定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （定義）

- 第1条 本協定において定義されている用語は、本契約における別段の定めがない限り、本契約においても同じ意味を有するものとする。
- 2 本協定と本契約の内容に齟齬がある場合、本契約が本協定に優先して適用される。
  - 3 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためのものであり、本契約の条項の解釈に影響を与えないものとする。

### （賃貸借の目的）

第2条 県は、本件事業の実施（開発用地の活用及び開発用地における民間施設の整備）を目的として、別紙1の事業場所（以下「本件土地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定により定期借地権を設定して、開発用地運営事業者にこれを賃貸し、開発用地運営事業者はこれを賃借するものとする。

### （賃貸借期間）

- 第3条 前条の定期借地権（以下「本件借地権」という。）の存続期間（以下「賃貸借期間」という。）は、平成[ ]年[ ]月[ ]日から平成[ ]年[ ]月[ ]日まで（事業者提案）とする。
- 2 本件借地権については、県と開発用地運営事業者又は第15条第1項に規定するその承継者（この項において「開発用地運営事業者等」という。）との関係において、更新の請求及び土地の使用の継続による契約の更新並びに建物の築造による存続期間の延長がなく、開発用地運営事業者等は、県に対して、契約終了時に、法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできない。

### （引渡し）

第4条 県は、本件土地を現状にて引き渡すものとする。本件土地は、第10条の規定によ

り開発用地運営事業者が県に対して保証金を納付したときに引き渡されたものとみなす。

（貸付料）

第5条 貸付料は、別表1に示す金額とし、開発用地運営事業者は当該年度分を半期ごと（前期4月1日から9月30日、後期10月1日から翌年3月31日）に、その末日までに、当該年度分の1/2ずつを県に分納しなければならない。ただし、契約日を含む年度にあっては、当該年度の末日までに、また本契約の最終年度にあっては、契約期間の末日の10日前までに当該年度分を全額納付しなければならない。

2 前項に規定する貸付料納付に関し特別の事由がある場合は、別途協議して決定するものとする。

（貸付料の改定）

第6条 前条第1項に規定する貸付料は、当初契約年度から賃貸借期間終了までの期間につき、3年ごとに見直しを行い、改定できるものとする。

2 前項の貸付料の改定は、次の基準を用いることとする。

$$\text{改定年度の貸付料年額} = (\text{現行貸付料年額} - \text{現行貸付料決定時のみなし公租公課分}^1) \times \text{物価変動率}^2 + \text{改定時のみなし公租公課分}$$

1 みなし公租公課分：土地の固定資産税相当分

2 物価変動率：改定年度の貸付料決定時に公表されている直近の年の年平均の総務省統計局の消費者物価指数（広島市・総合）を現行貸付料決定時に使用した同消費者物価指数で除した数値（小数点以下第4位を四捨五入する。）

3 第1項の規定にかかわらず、前条第1項に規定する貸付料又は第1項の規定による改定後の貸付料が、土地価格の変動等により、近隣の土地の地代又は貸付料に比較して不相当となったときは、県は、将来に向かって当該貸付料を改定できるものとする。

（用途指定）

第7条 開発用地運営事業者は、第3条第1項の規定による賃貸借期間の始期から2年を超えない範囲で本件土地を別紙2に記載した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとりの用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。ただし、やむを得ない理由があり、その理由を県が認める場合においては、開発用地運営事業者は、1年を超えない範囲で必要最小限の範囲に限り、用途に供する始期（以下「指定期日」という。）を延期できるものとする。

（指定期間）

第8条 開発用地運営事業者は、前条に規定する指定期日（前条ただし書の規定により指

定期日が延長された場合は、当該延長後の期日）から賃貸借期間の満了日までの間（以下「指定期間」という。）引き続き本件土地を指定用途に供しなければならない。ただし、当該指定用途以外の用途に供し、その他指定用途に供さないことについて、第9条第1項の規定による県の書面による事前の承認を得たときは、この限りでない。

（用途の変更）

第9条 県は、開発用地運営事業者から、前条ただし書の規定により本件土地の全部又は一部の用途の変更又は当該土地を指定用途に供さないことの承認についての申請があった場合においては、別紙3-1に定める方法により、用途の変更又は当該土地を指定用途に供さないことを承認することができる。

（保証金）

第10条 開発用地運営事業者は、県に対して、本契約成立と同時に、本契約上の開発用地運営事業者の債務を担保するための保証金として、別表1に示す金額を、県が発行する納入通知書に従い預託するものとする。ただし、保証金に利息は付さないものとする。

（保証金の変更）

第11条 第6条の規定により貸付料の金額に変更があった場合、県は保証金額の増額を、開発用地運営事業者は保証金額の減額を、それぞれ請求することができる。この場合の保証金の増減額は、次に掲げる方法により算定する。

$$\text{保証金の増減額（1円未満切り捨て）} = \left( \left( \text{貸付料の増減額（円）} - \text{みなし公租公課分の増減額（円）} \right) / \left( \text{料率} - \text{税率} \right) + \text{みなし公租公課分の増減額（円）} / \text{税率} \right) \times 0.2$$

貸付料の増減額：次式により算定する。

$$\text{貸付料の増減額} = \text{借地改定時の貸付料年額} - \text{現行貸付料年額}$$

みなし公租公課分の増減額：次式により算定する。

$$\text{みなし公租公課分の増減額} = \text{借地改定時のみなし公租公課分} - \text{現行貸付料決定時のみなし公租公課分}$$

料率：用途に応じて次のとおりとする。

住宅の場合 1.2

一般（住宅以外）の場合 2.3

税率：固定資産税相当額に対する固定資産税台帳価格相当額（財産台帳価格）

2 前条に規定する保証金又は前項の規定による増額後の保証金が、土地価格の変動等により、近隣の土地の保証金に比較して不相当となったときには、県は将来に向かって当該保証金を改定できるものとする。

（保証金の担保）

第12条 第10条の規定により開発用地運営事業者が預託した保証金は、開発用地運営事業者の県に対する未払貸付料、違約金、損害金その他の本契約に基づき開発用地運営事業者が負担すべき一切の債務を担保するものとする。

（保証金返還請求権の譲渡性）

第13条 開発用地運営事業者は、保証金返還請求権を、第15条第1項の規定による本件借地権の処分に伴う場合を除き、第三者に譲渡してはならない。

（保証金の返還）

第14条 本契約が終了することとなった場合（第29条又は第30条により協議が整った場合を除く。）、県は、本契約が終了し、かつ、土地の返還が終了したことを確認したうえで、開発用地運営事業者からの請求書の受理後30日以内に、開発用地運営事業者から預託されている保証金から第12条に規定するの被担保債権額を差引いた額を開発用地運営事業者に返還する。ただし、本件土地に開発用地運営事業者が支出した有益費及び必要費があっても、それらの費用の償還はしないものとする。

（定期借地権の譲渡・転貸）

第15条 開発用地運営事業者は、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、本件借地権の全部又は一部を譲渡又は転貸してはならない。

- 2 開発用地運営事業者は、前項の規定により県の承諾を得て本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡するときは、開発用地運営事業者が預託した保証金の返還請求権についても、当該第三者に、本件借地権の譲渡割合に応じて譲渡するものとする。
- 3 開発用地運営事業者が第1項の規定により県の承諾を得て本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡するときは、当該時点において別段の合意がなされない限り、本契約の契約上の開発用地運営事業者の地位は、本件借地権の譲渡割合に応じて当該第三者に承継されるものとし、開発用地運営事業者は、当該第三者から本契約の内容を承認する旨の確認書を徴収し、県に提出しなければならない。

（定期借地権に係る担保権設定）

第16条 開発用地運営事業者は、県の事前の書面による承諾がある場合に限り、本件借地権に担保権を設定することができる。県は、合理的理由があると認めた場合はこれを承諾するものとする。

- 2 開発用地運営事業者は、前項の規定により県が本件借地権に対する担保権設定を承諾した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保設定をすることはできない。
- 3 県は、第1項の規定により設定された担保権の実行について担保権者と協議を行い、協

定書を締結することができる。

（対抗要件の具備）

第17条 開発用地運営事業者は、第10条の規定により保証金を県に預託すると同時に、本件借地権の登記をなすことができる。

2 県は、開発用地運営事業者が本件借地権の登記具備を希望する場合は、本件借地権の登記に必要な書類を開発用地運営事業者に交付するものとする。ただし、かかる登記に要する費用（書類作成のための事務手数料を含む。）は、開発用地運営事業者が負担する。

（延滞金）

第18条 開発用地運営事業者は、第5条第1項に規定する貸付料及び第10条に規定する保証金をそれぞれの納付期日までに支払わないときは、納付期日の翌日から現実の支払日までの日数に応じ、当該未払金の金額に年14.5%を乗じた金額の延滞金を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

（充当の順序）

第19条 県は、開発用地運営事業者から現実に納付のあった金額が、その時点で弁済期が到来している保証金、貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、保証金、貸付料の順で充当する。

（瑕疵担保責任）

第20条 開発用地運営事業者は、土地の数量の不足その他土地に隠れた瑕疵のあることを発見しても、賃料の減額又は損害賠償の請求をしないものとする。ただし、本件土地に地中埋蔵物等、埋蔵の瑕疵があることが発見された場合は、当該瑕疵から直接的に生じた損害のうち県がやむを得ないと認めた損害は県が負担する。

（無催告解除）

第21条 県は、開発用地運営事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、催告その他何らの手続きを要せず直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 開発用地運営事業者が貸付料の納付を3か月以上遅延したとき。
- (2) 開発用地運営事業者が国税又は地方税に係る滞納処分を受けたとき。
- (3) 開発用地運営事業者に係る破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされたとき。

2 開発用地運営事業者は、前項第2号又は第3号の規定に該当した場合は、遅滞なく、その旨を県に書面により通知しなければならない。

（催告解除等）

第22条 開発用地運営事業者が別紙 3 2 (1)の から の規定のいずれかに該当する違反をしたときは、県は、開発用地運営事業者に対して、当該違反事由に応じ、違約金の請求又は契約の解除を別紙 3 2 (2)の から の規定により措置するものとする。

2 県が本契約を解除してもその実効がないと認めるとき、又は社会経済上著しく不適當であると認めるときは、県は、前項の解除権の行使に代えて、前項の規定による違約金のほか特別違約金を徴することができる。この場合において、開発用地運営事業者が特別違約金を納付したときは、第7条に定める用途指定は解除する。

3 第1項の規定による違約金の額又は前項の規定による特別違約金の額は、別紙 3 3 の違約金の算定基準によるものとする。

（期間満了時の契約終了による返還）

第23条 開発用地運営事業者は、第3条第1項に規定する賃貸借期間が満了し、本契約が終了するときは、その期間の満了の時までに、自己の責任及び負担において、本件土地から一切の地上物件を収去し（建物の場合においては、更地の状態をいう。以下同じ。）、本件土地を原状に回復した上で（契約終了時に県の承諾を得たものを除く。）、県に返還しなければならない。

（期間満了前の契約終了による返還）

第24条 本契約の定めに従い賃貸借期間の満了前までに本契約の全部又は一部が解除された場合においては、開発用地運営事業者は、自己の責任及び負担において、解除された土地から一切の地上物件（建築中のものを含む。）を収去し、本件土地を原状に回復した上で（契約終了時に県の承諾を得たものを除く。）、本件土地を県に返還するものとする。開発用地運営事業者は明渡完了の日まで地代相当額の損害金を支払わなければならない。

（損害賠償）

第25条 県又は開発用地運営事業者が自己の責に帰すべき理由により開発用地運営事業者又は県に損害を与えたときは、直ちにその損害を開発用地運営事業者又は県に賠償しなければならない。

（実地調査）

第26条 県は、本件土地について、第8条に規定する指定期間が満了するときまで、その使用状況につき随時実地調査をし、又は所要の報告を求めるものとする。この場合において、開発用地運営事業者はその調査を拒み、妨げ又は報告を怠ったときは、本件土地の契約締結時の不動産鑑定評価相当額の10%に相当する額の違約金を徴するものとする。

（保全義務）

第27条 開発用地運営事業者は、善良な管理者としての注意義務をもって、本件土地を利用しなければならない。

2 開発用地運営事業者は、県の承諾を得ることなく本件土地の形質を変改してはならない。

（公正証書の作成及び強制執行の承諾）

第28条 県及び開発用地運営事業者は、本契約締結後遅滞なく、本契約を内容とする公正証書を作成するものとし、本契約作成に要する費用（公正証書の作成費用を含む。）は開発用地運営事業者の負担とする。

2 県及び開発用地運営事業者は、本契約及び公正証書の作成に必要な手続に協力しなければならない。

3 開発用地運営事業者は、延滞に係る保証金、貸付料及び延滞金につき、県が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを確認する。

（不可抗力）

第29条 開発用地運営事業者は、不可抗力により、第3条第1項に規定する賃貸借期間において、本件土地の全部又は一部が滅失又は毀損した場合には、開発用地運営事業者は本件土地を修補し、その費用を県に請求することができる。ただし、不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失又は毀損した結果本件土地の利用ができなくなった場合は、県と協議するものし、県との協議が整った場合には、県と協議したところに従って本契約を解除するものとする。

（法令変更）

第30条 開発用地運営事業者は、法令の変更により、第3条第1項に規定する賃貸借期間において、本件土地の利用ができなくなった場合には、県と協議するものとし、県との協議が整った場合には、県と協議したところに従って本契約を解除するものとする。

（管轄裁判所）

第31条 本契約に係る訴訟については広島地方裁判所をもって第1審の合意による専属管轄裁判所とする。

（本契約に定めのない事項）

第32条 本契約に定めのない事項については、本協定の定めに従うものとし、本協定によ

っても明らかでない事項については、必要に応じて本契約の当事者間において協議して定めることとする。

本契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、各当事者記名押印のうえ、各自その一通を所持する。

平成 年 月 日

広島県 :

印

[ 開発用地運営事業者 ]

住所

会社名

代表者

印

## 別紙 1 事業場所

## 別紙 2 指定用途

## 別紙3 開発用地の利用用途の変更に関する規定

### 1 用途の変更の承認

- (1) 開発用地運営事業者から用途の変更又は指定用途に供さないことの承認について申請があった場合においては、県は、その理由が真にやむを得ないと認められるときに限り、本件土地の全部又は一部について、県は用途の変更又は指定用途に供さないこと（一時的なものに限る。）を承認することができる。
- (2) 用途変更の承認をする場合であって、本件土地を変更しようとする用途に供するものとして貸し付ける場合の貸付料（A）が、本件土地を当初の用途で貸し付けた場合の貸付料（B）を超えるときは、指定用途の変更を承認した日から本件土地の貸付料を貸付料（A）に変更するが、一時的に指定用途に供さないものとして承認をするときは、当初の用途で貸し付けた場合の貸付料を変更しない。
- (3) 用途の変更を承認する場合の指定期間は、残りの賃貸借期間とする。また、一時的に指定用途に供さないものとして承認する場合の指定期間は、変更しない。

### 2 本件土地の利用・用途違反に対する県の措置

#### (1) 本件土地の利用・用途違反

開発用地運営事業者が、その責に帰すべき理由によって、第7条の規定に違反して、指定期日が到来しても、本件土地を指定用途に供しないとき。

開発用地運営事業者が、その責に帰すべき理由によって、第9条の規定による県の承認を得ないで、指定期間中に、本件土地を指定用途以外の用途に使用したとき。

開発用地運営事業者が、その責に帰すべき理由によって、第15条第1項の規定による県の承諾を得ないで、賃貸借期間中に、第三者に当該開発用地の借地権を譲渡又は転貸したとき。

開発用地運営事業者が、その責に帰すべき理由によって、第9条の規定による県の承認を得ないで、指定期間中に、当該開発用地を指定用途に供さなくなったとき。

#### (2) 本件土地の利用・用途違反に対する県の措置

(1) の違反が生じたときは、違約金を徴するものとし、1ヶ月以内の期間において定める期日までに指定用途に供することを催告するものとする。この場合において、その期日を経過してもなお事業者が指定用途に供さなかったときは、本契約を解除することができる。

(1) の違反が生じたときは、違約金を徴するものとし、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを催告するものとする。この場合において、その期間を経過してもなお開発用地運営事業者が指定用途に供さなかったときは、本契約を解除することができる。

(1) の違反が生じたときは、違約金を徴するものとし、本契約を解除することができる。

(1) の違反が生じたときは、違約金を徴するものとし、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを催告するものとする。この場合において、その期間を経過してもなお開発用地運営事業者が指定用途に供さなかったときは、本契約を解除することができる。

### 3 違約金の算定基準

(1) 違約金は、違約罰として徴するものとする。

(2) 違約金の額は、次に定める基準によって算定した額とする。

2の(2) 及び の場合は、次の算定式により計算した本件土地に係る契約締結時の不動産鑑定評価額相当額（以下「評価額」という。）の10パーセントに相当する金額

評価額 = (県が示す賃料単価 / 料率) × 敷地面積 × 比準率

料率：一般（住宅以外の用途）；0.023，住宅；0.012

2の(2) 及び の場合は、本件土地の評価額の30パーセントに相当する金額

(3) 特別違約金の額は、次に定める基準によって算定した額とする。

特別違約金 =  $W + (O - P)$

W 評価額の20パーセントに相当する金額

O 用途違反の日から契約を解除することと決定した日までの期間の時価賃貸料相当額

P 用途違反の日から契約を解除することと決定した日までの期間の賃貸料の額  
ただし、 $O < P$ の場合は  $(O - P) = 0$  とする。

## 別表1 貸付料・保証金

[開発用地の貸付料・保証金一覧の添付]